



ROSNY-SOUS-BOIS
LA ZAC
COTEAUX
BEAUCLAIR
SORT DE TERRE

Après le démarrage officiel des premiers travaux de voirie et de réseaux fin juin, le village de vente sera inauguré à la rentrée pour lancer la commercialisation des tout premiers programmes dont la livraison est envisagée à horizon 2021/2022. Quatre architectes présentent la façon dont ils ont conçu leur projet.



Siasavath Southiphong, architecte associé chez Devillers & associés. Lot C2

Le front bâti discontinu ouvre des perspectives supplémentaires

L'urbaniste de la ZAC Coteaux Beauclair, Becardmap, a choisi de positionner les îlots C2 et C3 en « U », la base du « U » longeant la rue de Lisbonne, avec comme principe de conception « habiter en cœur d'îlot ». Ainsi, la partie la plus élevée du programme prend place sur la rue pour chercher le paysage vers La Plaine Saint-Denis. Coiffé d'une toiture végétalisée, le bâtiment présente un point haut (R + 11) à l'angle, puis sa hauteur diminue jusqu'en limite de propriété du C3, pour donner un effet de gradins (R+9, R + 7, R+5). Côté cœur d'îlot, l'immeuble se réduit progressivement jusqu'à R+3 et longe un vaste espace vert dont un jardin potager. Nous avons opté pour un traitement de façade différencié avec, côté rue, une trame en résille de béton dans laquelle s'intercalent des panneaux en bois et, côté jardin, une teinte plus claire et du bois en attique. Un bandeau recoupe deux ou trois niveaux pour donner une échelle plus importante au projet. Les exigences environnementales (performances énergétiques, développement durable, labels, matériaux biosourcés) de la ZAC sont particulièrement élevées, ce qui nécessite d'innover et de beaucoup utiliser le bois.



CHIFFRES LOT C2 :

Superficie de la parcelle : 3 076 m²
Surface SDP logements : environ 7 300 m²
Logements : 111 dont 40 sociaux
Commerces : environ 280 m² en pied d'immeuble
Promoteur : Kaufman & Broad



Gaëlle Hamonic - architecte associée chez Hamonic + Masson & associés - Lot C3

Face à la déclivité du terrain, nous avons travaillé avec l'idée du gradin

Cette ZAC se caractérise par son terrain, propre à celui d'un coteau. Le bâtiment doit donc jouer avec une déclivité qui induit des paramétrages, en rapport avec l'eau et la rétention des eaux de pluie. Cet agencement nous a aussi permis de jouer sur des paliers accessibles en rez-de-chaussée, avec différents accès sous forme d'entrées hautes et basses, menant à la crèche et aux halls des logements sociaux ou en accession. Nous avons ainsi travaillé avec l'idée du gradin, avec une surface assez lisse, ponctuée de terrasses procurant un effet de skyline. Nous avons eu la possibilité de monter en R+12 ce qui permet d'offrir des espaces extérieurs intéressants et généreux pour tous les appartements, avec des vues assez incroyables. Dès le départ, nous sommes partis sur une structure mixte en bois et en aluminium brillant, avec du béton présent à certains endroits. L'idée était de travailler sur un effet chaud-froid et une dualité entre l'aspect lisse du métal et celui plus rugueux du bois.



CHIFFRES LOT C3 :

Superficie de la parcelle : 2 760 m²
Surface SDP logements : environ 8 000 m²
Logements : 125 (dont 43 sociaux)
Commerces : environ 400 m² en pied d'immeuble
Promoteur : Vinci immobilier



Vincent Lavergne - architecte - Lot C1

Une faille côté nord laisse pénétrer le soleil

Sachant que la partie la plus problématique du lot était la façade principale côté nord rue de Lisbonne, nous avons décidé de retirer cette partie du bâtiment afin de faire pénétrer le soleil et d'installer une place pouvant devenir un espace public, ce qui permet de transformer cette partie contraignante en un lieu un peu onirique. Apparaît alors une grande faille, comme si le bâtiment était presque éboulé, permettant de qualifier différemment le projet, d'amener de la valeur et d'y construire des terrasses, jardins, et les logements les plus qualitatifs possible, ainsi que de créer deux angles supplémentaires où seront installés des commerces. Pour les façades, nous avons fait le choix d'utiliser de la pierre massive beige, des planchers en béton et des éléments en bois de mélèze prévieilli, qui rappellent l'architecture des coteaux. C'est un choix qui se veut également expérimental car il est encore rare de trouver des bâtiments de cette hauteur-là utilisant des matériaux alternatifs.



CHIFFRES LOT C1 :

Superficie de la parcelle : 6 911 m²
Surface SDP logements : environ 17 200 m²
Logements : 266 (dont 43 sociaux)
Commerces : environ 815 m² en pied d'immeuble
Promoteur : Verrecchia



Fabienne Betoulard - architecte associée chez Becardmap - Lot C4

Le socle commercial sur la totalité du lot déplace la végétalisation en toiture

Notre lot s'aligne le long des voiries de la rue de Lisbonne, et de ce qui s'appelle actuellement la "voie nouvelle 1". Contrairement aux autres lots, nous disposons d'une parcelle assez particulière avec la présence d'un socle commercial qui prend la totalité de la surface du lot. Nous n'avions donc plus de pleine terre pour assurer une végétalisation traditionnelle, ce qui nous a amenés, immédiatement, à poser 80 cm de terre à minima sur la toiture du bâtiment. Nous avons à cœur d'y planter des arbres suffisamment hauts pour créer un belvédère donnant sur la rue. En revanche, le cœur d'îlot est très dégagé et planté, au point que l'on ne soupçonne pas la présence d'une surface commerciale lorsque l'on se situe en hauteur. Autre particularité : notre souhait de marquer l'angle des voiries entre la rue de Lisbonne et la voie nouvelle 1 par un bâtiment plus haut, qui monte en R+11. Nous utilisons majoritairement le béton blanc, préfabriqué si possible, tandis que les parties hautes et certains fonds de loggias disposent d'une façade revêtue de bois.



CHIFFRES LOT C4 :

Superficie de la parcelle : 8 217 m²
Surface SDP logements : environ 18 200 m²
Logements : 284 (dont 85 sociaux)
Commerces : environ 7 000 m² (moyenne surface alimentaire et une boutique indépendante)
Promoteur : Ogic.